



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**HALK GYO A.Ş.**

**İSTANBUL  
ŞİŞLİ - HALASKARGAZİ**

**2012\_300\_046  
"Nişantaşı Şube"**

**İÇİNDEKİLER**

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER .....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ .....	13
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	13
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	16
6.1.	DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	19
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	19
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	19
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	19
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	19
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	19
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	19
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	20
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	20
8.	SONUÇ .....	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	21
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	21

## 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ**

: Banka Şubesi

**DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI**

: İstanbul İli, Şişli İlçesinde, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada, 14 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde konumlu asma katlı lokantadır.

**TAŞINMAZIN İMAR DURUMU**

Değerleme konusu parsel;  
24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup,  $H_{max}=24,5$  m, Blok Nizam yapılaşma şartlarına sahiptir. 15.03.1980 tarih 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurulu Kararına göre; komşu 13 parsel ve karşı komşu 673 ada 2 parselde tescilli eski eser bina olduğundan, 680 ada 14 parselde yeni inşaat yapılması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan karar alınacaktır.

**KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.

**DEĞERLEME TARİHİ**

: 04.12.2012

**TESPİT EDİLEN DEĞER**

: **KDV Hariç; 6.310.000,-TL**

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 27.12.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012\_300\_046
- DEĞERLEME TARİHİ** : 04.12.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 29.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012\_300\_41-58
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme raporunun amacı; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, 680 ada 14 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazın değer tespitidir.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Fulya ŞENGÜL**  
SPK Lisans No:401341  
Harita Mühendisi/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**  
SPK Lisans No: 400425  
Şehir Plancısı/Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için 30.12.2011 tarihinde Şirketimizce 2011\_300\_11\_17 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4  
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak,  
No:1, Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporla detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8' dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17,7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18,2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfusedir. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler,

Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

### ŞİŞLİ İLÇESİ

Şişli İlçesi, İstanbul İli'nin batısında yer alır. 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra Şişli İlçesi toprakları ikiye bölünmüş durumdadır. Kuzeydeki Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp İlçeleriyle çevrilidir. Güneydeki Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu İlçelerine komşudur. Bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km<sup>2</sup>'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. Kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür.

Kırsal yerleşmesi olmayan Şişli İlçesi 28 mahalleden oluşur. Bunlar Ayazağa, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Maslak, Mecidiyeköy, Merkez (Şişli), Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

Şişli Camii'nden Büyükdere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının, yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar, eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır.

İlçe'de yer alan birkaç tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik, Marmara, Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şehrin üç büyük stadyumundan Ali Sami Yen Stadı da ilçe sınırları içindedir. Şişli kuruluşunda itibaren üst sosyo ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu yapı bir ölçüde değişse de halen İstanbul'un, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda buldukları nadir semtlerindedir. Şişli İlçesi, 21. yy İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma yolundadır.



### COĞRAFYA

Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren, Asya Kıtası ile Avrupa Kıtasını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli suyollarından biri olan İstanbul Boğazı'nın batısında Avrupa yakasında bulunan Şişli, Beyoğlu plato düzlüğünün kuzey uzantısında yer alır. İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy / Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzeybatıda ise Hürriyet-i Ebediye Tepesi üzerinden Kağıthane'ye geniş bir alana yayılır. Şişli, Marmara Havzasının Trakya / Kocaeli yarı ovaları (peneplen) arasına dağılmış, boğaz ve akarsu vadilerle parçalanmış olup, platolar topluluğunun batısında, Boğaziçi - Haliç arasını dolduran Beyoğlu platosu kuzey uzantısında bulunmaktadır. Düz / hafif dalgalı bir yüzey oluşturan Beyoğlu platosunun her iki yönü aşırı önemli ölçüde taşınmıştır. Bu nedenle yöresinde çukurluklar ve vadiler oluşmuştur.

**NÜFUS :** 2000 yılı kayıtlarına göre Şişli İlçesi'nin nüfusu 271.003 dür. Şişli İlçesine bağlı toplam yirmi sekiz mahalle içerisinde en kalabalık olanı toplam nüfusun % 9.11 oranı ve 24.690 sayısı ile Ayazağa semtidir. En düşük nüfus kaydı ise 1.392 sayısı ile Halaskargazi Caddesi'dir. Bu toplam nüfusun sadece % 0.51 ini teşkil eder.

Şişli İlçesi'nin yıllara göre nüfus verileri													
Yıl	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010	2011
Nüfus	120,811	157,744	208,128	250,605	270,577	282,471	526,526	250,478	251,155	250.792	314.684	317.337	320.763

### SOSYO-EKONOMİK YAPI

İlçe'nin ekonomisi sanayi, ticaret ve turizme dayalıdır. 1960'lı yıllarda Şişli yatırım ve teşviklerden en büyük pay alan ilçelerden biri olmuştur. Şişli'de gıda, seramik ve dokuma sanayi ile kimya, metal eşya, makine, oto tamirhaneleri, ilaç, konfeksiyon ve imalat sanayinde hızlı bir gelişme görülmüştür. Ayazağa'da da sabun fabrikaları başta olmak üzere çeşitli sanayi kuruluşları bulunmaktadır. 1970'li yıllar da ise bu gelişimini sürdüren ilçede yeni sanayi yatırımları gerçekleşmiştir. Günümüzde Şişli özellikle makine, imalat, konfeksiyon, triko ile ilaç sanayi alanında hızla büyüyen bir yapıya sahip canlı bir ticaret alanı durumundadır.

### 4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

**Türkiye Orta Vadeli Programı:** 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

**Ödemeler Dengesi:** Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

**Kapasite Kullanım Oranı:** Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	



**Türkiye'nin Kredi Notu:** Kredi derecelendirme kuruluşu [Fitch](#) , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırımını durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı beklenmektedir.

### Yapı İzin İstatistikleri:

**2012 1. Dönem:** 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı				Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	Göstergeler			2012	2011
	2012	2011	2010		
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

**2012 2. Dönem:** 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı				Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	Göstergeler			2012	2011
	2012	2011	2010		
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

**Kentsel Dönüşüm:** 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

**Mütekabiliyet Yasası:** Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

**2B Yasası:** Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli ilçesi, Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, No:5A posta adresinde konumlu, tapuda 680 Ada, 14 Parsel numarasında kayıtlı bodrum kat+zemin kat+7 normal katlı ana gayrimenkulün zemin katında konumlu 1 numaralı bağımsız bölümdür. Taşınmazın kuzeyinde Meşrutiyet Mahallesi, batısında Osmanbey-Halaskargazi Caddesi, güneyinde Valikonağı Caddesi-Maçka, doğusunda ise Teşvikiye yer almaktadır.



Taşınmazın yakın çevresinde ticaret ve ticaret+konut fonksiyonları yer almaktadır. Yapılaşmalar Rumeli ve Teşvikiye Caddeleri boyunca blok ve bitişik nizam olarak devam etmektedir. Yakın çevresinde; City's AVM, Fevziye Mektepleri Işık Okulları, Nişantaşı Rüştü Uzel Kız Meslek Teknik Lisesi, Teşvikiye Camii, Maçka A. Tuncel Anadolu. Tek. Lisesi, Nuri Akın Anadolu Lisesi ve İTÜ Maçka Kampüsü, Maçka Parkı, Harbiye Açık hava Müzesi, Cemil Topuzlu Açık hava Tiyatrosu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Lütfü Kırdar Kongre Merkezi yer almaktadır.

Gayrimenkulün konumlandığı bölge, genellikle orta-üst ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bir bölgedir. Sosyal açıdan çeşitlilik gösteren bölgede azınlık nüfus ikamet etmektedir.

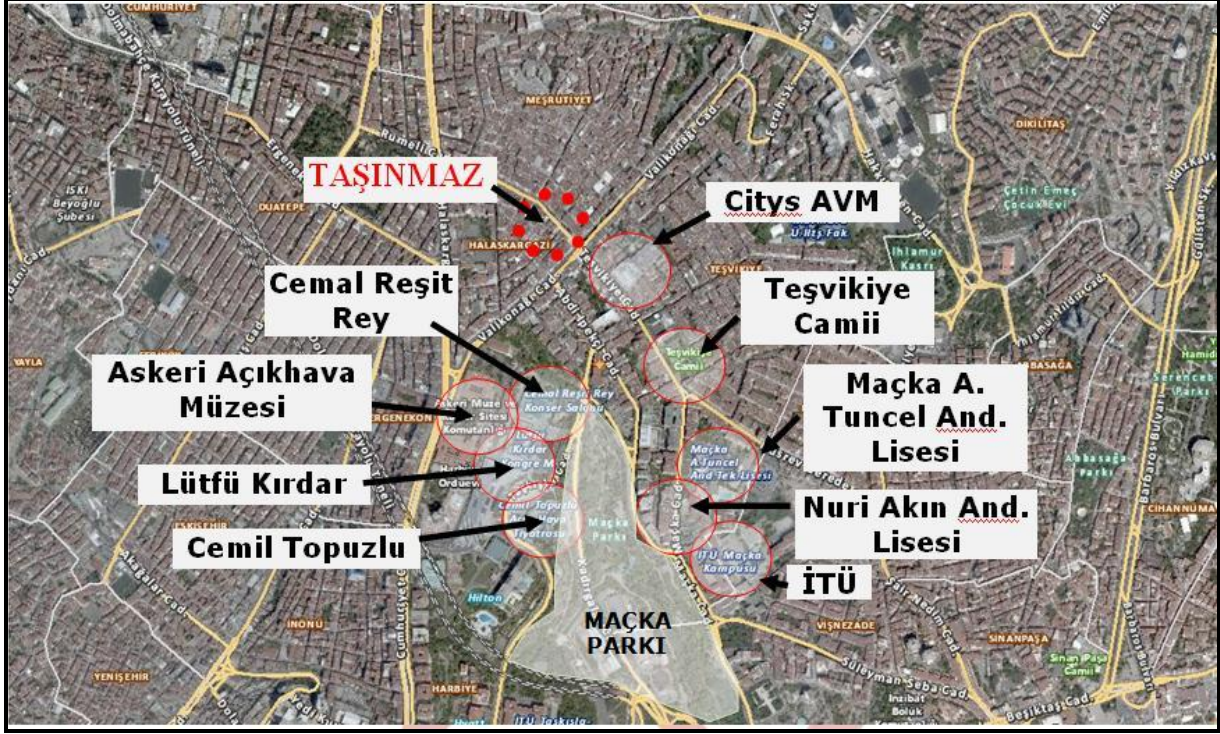
Taşınmaz Halaskargazi Mahallesi'nde konumlu olup, kuzeyde Meşrutiyet Mahallesi, batıda Cumhuriyet Mahallesi, güneyde Harbiye Mahallesi ve doğuda Teşvikiye Mahallesi, güneyde Meşrutiyet Mahallesi ile çevrelenmiştir.

Taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup, kolay erişilebilir bir noktadadır. Halaskargazi Caddesi - E5 Karayolu ile FSM ve Boğaziçi Köprülerine ulaşım oldukça rahattır. Taşınmazın Teşvikiye Caddesi üzerinden Beşiktaş-Karaköy-Eminönü, Halaskargazi Caddesi üzerinden Osmanbey-Taksim-Eyüp-Fatih ve Şişli Merkez- Mecidiyeköy-Zincirlikuyu-Levent-Maslak-Sarıyer akslarına alternatifli ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge konumu ve ulaşım rahatlığı açısından oldukça gelişmiştir. Yakın çevresinde otobüs hatları, Şişhane-Hacıosman metro hattı, Avcılar-Söğütluçeşme metrobüs hattının Mecidiyeköy aktarma durağı İstanbul İlinin pek çok alt merkezine ulaşımı kolaylaştırmaktadır.



Şişli Halaskargazi Mahallesi'nin ve taşınmazın bulunduğu bölgenin, konum itibari ile Avrupa ve Anadolu Yakasında bulunan merkezlere ulaşım imkanı vardır. Basın Ekspres, Bayrampaşa, Eyüp, Şişli, Zincirlikuyu, Levent, Maslak ticaret aksına erişimi oldukça rahattır. Karayolu ulaşımında E5 Karayolu, raylı sistem ve metrobüs kullanılarak, Avclar-Beylikdüzü güzergahına, Zincirlikuyu - Levent - Maslak İş Merkezleri Bölgelerine, Eminönü - Taksim'e, Kavacık - Üsküdar' a, Kadıköy - Bostancı' ya erişim rahatlıkla yapılmaktadır.



#### TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Boğaz Köprüsü	5,8 km	F.S.M Köprüsü	11 km
Eminönü	4,2 km	Taksim	2,3 km
Levent	5 km	Maslak	7,8 km
Üsküdar	12 km	Kadıköy	14 km
Atatürk Havalimanı	20 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	36 km

## 5.2.GAYRİMENKÜLLÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Halaskargazi Mahallesi, Rumeli Caddesi, 680 Ada, 14 Parseldeki 221,50 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa üzerinde konumlu sekiz bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün zemin katında konumlu 1 numaralı bağımsız bölümdür.
- Bina ana cadde üzerinde konumlu olup, Rumeli Caddesine 8.5 m cephesi bulunmaktadır. Topoğrafik olarak düz bir zemine sahip olup, İstanbul Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 2. Derece Deprem Bölgesi'nde kalmaktadır.
- Ana taşınmaz bodrum kat + zemin + 7 normal kattan oluşan toplam 9 katlı apartmandır. Değerlemesi yapılan taşınmaz ise zemin katta yer alan asma katlı lokanta vasfındaki 1 nolu bağımsız bölümdür.
- Mimari projesine göre ana gayrimenkulün bodrum katında; sığınak, lokanta kileri, kalorifer dairesi, kapıcı odası ve WC hacimleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 1 numaralı bağımsız bölümün bodrum kattaki eklenti alanı "lokanta kileri" olarak belirtilmiş olup yaklaşık 17 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca yaklaşık 6,5 m<sup>2</sup> alan kasa olarak kullanılmakta olup, bodrum kat kullanım alanı yaklaşık toplam 23,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

- Zemin kat projesine göre 197 m<sup>2</sup> alana sahip olup, tapuda ve mimari projesinde ikinci sınıf lokanta vasfında, mutfak, yemek salonu ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcut durumda zemin kat Halkbank Şubesi olarak kullanılmakta olup, bekleme ve servis holü, bankolar, ofis, mutfak ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Asma kat projesine göre yaklaşık 186 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup, yemek salonu ve galeri boşluğundan oluşmaktadır. Mevcut durumda, müdür odası, sistem odası, galeri boşluğuna bakan bir balkon, 1 adet oda ve bankondan oluşmaktadır. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, toplamda yaklaşık brüt 407 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın bodrum ve giriş katındaki zemin döşemesi granit olup, duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Asma katta çalışma mekanları ve müdür odasının zeminleri laminant parke olup, hol ve banko alanları granit taş döşenmiştir. Duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Müdür odası cam ile ayrılmıştır. Müdür odasında galeri boşluğuna bakan bir balkon ve sistem odası bulunmaktadır.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	:	4-A
Yapının Yaşı	:	38
Kat Adedi	:	8
Dış Cephe	:	Alüminyum Kompozit Levha
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	:	407 m <sup>2</sup>
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi

### 5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%32(tadilat yapılmış)
Altyapı	:	Tam

### 5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

#### EK 1 - FOTOĞRAFLAR

### 5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ	: HALASKARGAZİ
KÖYÜ	:
SOKAĞI	:
MEVKİİ	:
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 64
ADA NO	: 680
PARSEL NO	: 14
YÜZÖLÇÜMÜ	: 221,50
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Sekiz Kat Bir Lokanta Yedi Meskenlik Apartman
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 1
KAT NO	: Zemin
NİTELİĞİ	: ASMA KATLI LOKANTA (Kiler)
EKLENTİSİ	:
YEVMIYE NO	: 13324
CİLT NO	: 17
SAHİFE NO	: 1627
EDİNİM TARİHİ	: 02.11.2010
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - HİSSESİ TAM

##### 5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMAR

##### 680 ADA 14 PARSEL

##### **REHİNLER BÖLÜMÜNDE:**

04.12.2012 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.

##### **SERHLER BÖLÜMÜNDE:**

04.12.2012 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir serh kaydına rastlanmamıştır.

##### **BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:**

04.12.2012 tarihinde, Şişli Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilmiş olan beyan kaydına rastlanmıştır.

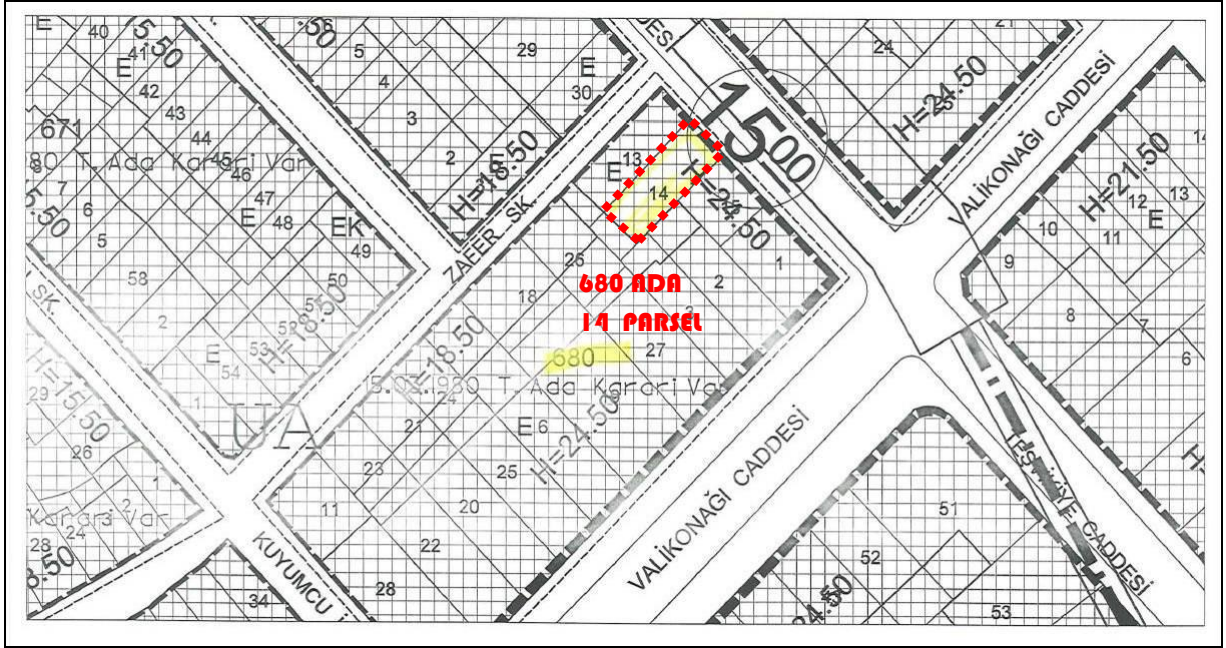
\*Beyan; Yönetim Planı 27.08.1974

#### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

##### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durumuna göre; değerlendirme konusu taşınmaz 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup,  $H_{max}=24,5$  m Blok Nizam yapılaşma şartlarına sahiptir. 15.03.1980 tarih 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurulu Kararına göre; komşu 13 parsel ve karşı komşu 673 ada 2 parselde tescilli eski eser bina olduğundan, 680 ada 14 parselde yeni inşaat yapılması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan karar alınacaktır.





#### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

680 ada 14 parselde yer alan taşınmaza ait 02.08.1973 tasdik tarihli mimari proje Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiş olup, taşınmaza ait 1987 tarih, 4 cilt, 77 sayfa numaralı yapı kullanma belgesi bulunmaktadır.

#### 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

#### 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

**YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"u yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmazlar; 02.11.2010 tarihinde 13324 yevmiye no ve 5.000.000,00 TL bedelle Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye işleminden tescil edilmiştir.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmaz son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret+Konut Alanında kalmakta olup, $H_{max}=24,5$ m Blok Nizam yapılaşma şartlarına sahiptir. 15.03.1980 tarih 11829 sayılı Anıtlar Yüksek Kurulu Kararına göre; komşu 13 parsel ve karşı komşu 673 ada 2 parselde tescilli eski eser bina olduğundan, 680 ada 14 parselde yeni inşaat yapılması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan karar alınacaktır.

### 5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

### EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

### 6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.



### 6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Taşınmazın eski bir yapı olması,
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
  - Taşınmazın merkezi ve ulaşım olanakları bakımından gelişmiş bir bölgede konumlu olması,
  - Eski bir bina olmasına rağmen iç mekanın bakımlı olması.

### 6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değer tespitinde; emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumlu olduğu bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır.

### 6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge ticari faaliyet yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölgedir. Gününbirlik ticaretin yoğun olması, dükkan ve dükkan içi asma kat satış ve kira değerlerinin yüksek olmasına sebep olmaktadır. Taşınmaz için bu hususlar dikkate alınarak değer takdiri yapılmış olup, bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonuçları aşağıda sunulmuştur.

#### **EMSAL ARAŞTIRMASI**

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde tespit edilen satış ve kiralama fiyatları aşağıda sunulmuştur.

NO	DURUM	ALAN m <sup>2</sup>	FİYAT USD	FİYAT TL	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT TL/M <sup>2</sup>	İRTİBAT
1	SATILIK	184	2.500.000	4.475.000	Nişantaşı Abdi İpekçi Caddesi'nde en hareketli yerinde 184 m <sup>2</sup> mağaza. Kira bedeli 10,000 \$ olarak öngörülmektedir.	24.321	BODURLAR EMLAK LALELİ ŞUBE 0 555 802 56 16
2	SATILIK	128	400.000	716.000	Nişantaşı Rumeli Caddesi'nde 128 m <sup>2</sup> mağaza	5.594	MEGA İŞİK GAYRİMENKUL 0 532 385 91 66
3	SATILIK	390	3.500.000	6.265.000	Halaskargazi Caddesi Üzerinde, Osmanbey Metro Girişine Yakın Konumlu, bodrum ve asma katlı mağaza (Emsalin konumu değerlendirilen taşınmaza kıyasla daha avantajlı olup, emsalin bodrum katlı olması sebebiyle birim değeri düşük çıkmaktadır.)	16.064	REMAX KARUN 2 GAYRİMENKUL 0 532 592 69 96
4	SATILIK	180	1.000.000	1.790.000	Nişantaşı Rumeli Caddesi üzerinde satılık yıllık 96.000 TL kira bedeli olduğu belirtilen dükkan	9.944	D & C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 537 959 66 64
5	SATILIK	360	5.000.000	8.950.000	Nişantaşı Valikonağı Caddesi üzerinde satılık 360 m <sup>2</sup> dükkan	24.861	D & C EMLAK DANIŞMANLIĞI 0 537 959 66 64
6	SATILIK	260	3.000.000	5.370.000	Nişantaşı ana cadde'ye yakın konumlu 260 m <sup>2</sup> 3 katlı mağaza.	20.654	BODURLAR EMLAK LALELİ ŞUBE 0 555 802 56 16
7	SATILIK	200	3.000.000	5.370.000	Nişantaşı Halaskargazi Caddesi üzerinde satılık 200 m <sup>2</sup> dükkan	26.850	D & C EMLAK 0 537 959 66 64
8	SATILIK	130		840.000	Rumeli Caddesi üzerinde yakın konumda 4. katta 3+1 130 m <sup>2</sup> kullanım alanlı daire 840.000 TL bedel ile satılmıştır.	6.461	KETEN EMLAK (0 212 2608718 )
9	SATILIK	130		880.000	1. katta 130 m <sup>2</sup> kullanım alanlı daire	6.769	ATALAY EMLAK (0 212 2404078 )

### **Satılık Emsal - Değerlendirme:**

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda bölgede benzer nitelikli zemin kat işyerlerinin konum cephe gibi özelliklere göre değişiklik göstermek üzere 20000-25000 TL/m<sup>2</sup> değer aralığında alım satım işlemine konu oldukları tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın katlar arası şerefiyeleri ayrı ayrı tespit edilerek toplam kapalı alanı üzerinden 15.500,-TL/m<sup>2</sup> bedelle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

No	Durum	Net Alan M <sup>2</sup>	Fiyat Usd	Fiyat TL	Açıklama	Birim Fiyat TL/M <sup>2</sup>	İrtibat
1	Kiralık	80		14.000	Rumeli Caddesi'nde konumlu 80 m <sup>2</sup> dükkan	175	Century 21 Atılım 0 532 404 20 49
2	Kiralık	300		30.000	Halaskargazi Caddesi üzerinde konumlu 2 katlı giriş 180 m <sup>2</sup> , asma kat 120 m <sup>2</sup> mağaza	100	Güneş Yapı 0 533 320 28 51
3	Kiralık	700	50.000	89.500	Halaskargazi Caddesi'nde konumlu 3 katlı mağaza	128	Sahibinden Satılık 0 532 212 38 95
4	Kiralık	130		3.500	Nişantaşı Rumeli Caddesi'nde 65 m <sup>2</sup> Giriş kat, 65 m <sup>2</sup> Bodrum katlı Dükkan	27	Remax Karun 2 0 536 856 12 12
5	Kiralık	340		24.000	Halaskargazi Caddesi'nde konumlu 140 m <sup>2</sup> giriş kat, 200 m <sup>2</sup> asma katlı mağaza	71	Metropol Emlak 0 539 314 26 82
6	Kiralık	360	30.000	53.700	Halaskargazi Caddesi'nde konumlu 180 m <sup>2</sup> giriş kat, 90 m <sup>2</sup> asma kat ve 90 m <sup>2</sup> bodrum katlı mağaza (Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla konum itibari ile yüksek şerefiyelidir.)	149	Safir Emlak 0 507 943 99 05
7	Kiralık	250	5.000	8.950	Rumeli Caddesi'nde konumlu 2 katlı mağaza (Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla konum itibari ile düşük şerefiyelidir.)	36	5 El Gayrimenkul 0 531 616 07 52
8	Kiralık	200	9.000	16.110	Nişantaşı Valikonağı Caddesi'nde konumlu, 100 m <sup>2</sup> giriş kat, 100 m <sup>2</sup> bodrum katlı mağaza	81	Remax Karun 0 530 207 33 40
9	Kiralık	470	39.000	69.810	Halaskargazi Caddesi'nde konumlu 150 m <sup>2</sup> giriş kat, 100 m <sup>2</sup> asma kat ve 220 m <sup>2</sup> 1. katlı mağaza (Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla konum itibari ile yüksek şerefiyelidir.)	149	Century 21 Home 0 532 312 20 66

### **Kiralık Emsal - Değerlendirme:**

Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda Rumeli Caddesi üzerinde benzer nitelikli zemin kat işyerlerinin konum cephe gibi özelliklere göre değişiklik göstermek üzere 100-175 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında kiralamaya konu oldukları tespit edilmiştir. Bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın toplam kapalı alanı esas alınarak ortalama **29.500 TL/ay** bedelle kiralamaya konu olabileceği kanaatine varılmıştır.

## **6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ**

### **6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için tespit edilen toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Nişantaşı Şube			
KAT NO	Alan, m <sup>2</sup>	Değer, TL/m <sup>2</sup>	Σ Değer, TL
ZEMİN	407	15.500	6.308.500

### 6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmaz için 29.500 TL/ ay kira bedeli tespit edilmiş olup, bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti, TL	
Kiralamaya Konu Alan	407
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	29.500
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	354.000
Kapitalizasyon Oranı	0,06
Taşınmazın Değeri	5.900.000

### 6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İş bu değerlendirme Raporu'nun 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu gayrimenkulün piyasada konu olabileceği kira bedeli **29.500,-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

### 6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

### 6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değer tespiti projeye istinaden yapılmamıştır.

### 6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı ticaret fonksiyonlu kullanılmasıdır.

### 6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti bağımsız bölüm için yapılmış olup, müşterek kısımların değeri bağımsız bölüm değerine yansıtılmıştır.

### 6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ~**6.310.000,-TL** olarak hesaplanmış olup, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak kullanılan Gelir Yöntemi ile ise **5.900.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle uyumlu olduğu tespit edilmiş, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve tapuda cins tashihi yapılarak, yasal süreci tamamlanmış olup, mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır.

### 7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

### 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

#### 8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Nişantaşı Şube/Nihai Değer				
KAT NO	Alan, m <sup>2</sup>	Σ KDV Hariç Değer, TL	Σ KDV Dahil Değer, TL	Σ KDV Hariç Değer, USD
ZEMİN	407	6.310.000	7.445.800	3.533.035

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri; **6.310.000-TL (AltıMilyonÜçYüzOnBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

#### 8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Nişantaşı Şube/ Kira Bedeli			
ALAN	KİRA Bedeli TL/AY	KİRA Bedeli TL/YIL	KİRA Bedeli USD/YIL
407	29.500	354.000	198.208

#### 8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın sigortaya esas değeri; **250.305,-TL** olarak hesaplanmıştır. (Sigortaya esas değer; bağımsız bölümlerin toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 4A Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

\*(17.12.2012 itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,786.-TL'dir).

### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL  
SPK Lisans NO:401341  
Harita Mühendisi/Kontrolör

### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR  
SPK LİSANS NO:400425  
Şehir Plancısı/Genel Müdür